

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|----|---------------------|
| 번호 | 제일 925091001호 |
| 건명 | 이태원소유물건(2025타경3826) |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

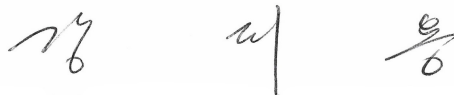
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

충남 충청남도 천안시 서북구 두정로 244(두정동 필레오빌딩5층)
지사 TEL : (041)553-7171 FAX : (041)553-7174

(부동산)감정평가표



이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 강대용





(주)제일감정평가법인 충남지사장 김석필 (서명 또는 인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---|----------|--|-------------------------------|---|------------------|
| 감정평가액 | 이십사억칠천사백사십팔만원(₩2,474,480,000.-) | | | | | |
| 평가의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 김수경 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| | | | 제 출 처 | 대전지방법원 경매4계 | | |
| 소 유 자 (대상업체명) | 이태원 | | 기 준 가 치 | 시 장 가 치 | | |
| | | | 감정평가조건 | - | | |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 (2025타경3826 부동산임의경매) | | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 자 | |
| | | | 2025. 09. 17 | 2025. 09. 15~ 2025. 09. 17 | 2025. 09. 17 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부 (公簿) (의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적 또는 수량 | 종 류 | 면적 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 1,084 | 토지 | 1,084 | 2,150,000 | 2,330,600,000 |
| | 건물 | 236.04 | 건물 | 236.04 | - | 104,020,000 |
| | 기계기구 | 5식 | 기계기구 | 5식 | - | 20,070,000 |
| | 제시외 기계기구 | (3식) | 제시외 기계기구 | (3식) | - | 6,510,000 |
| | 제시외 건물 | (62.6) | 제시외 건물 | 62.6 | - | 13,280,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩2,474,480,000.- |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심 사 자 : 감정평가사 | |  | |  | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대전광역시 대덕구 읍내동 소재 '회덕초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 대전지방법원의 경매[사건:2025타경3826, 부동산임의경매, 소유자:이태원] 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 면 적 (㎡) | 용 도 지 역 | 이 용 상 황 | 도 로 교 통 | 형 상 지 세 | 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|-------|-----------|----|---------|---------|---------|---------|---------|--------------|----|
| 1 | 읍내동 361-4 | 대 | 1,084 | 일반공업 | 상업용 | 광대소각 | 부정형 평 지 | 771,600 | - |

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

2) 대상 건물 개요

| 일련 번호 | 소재지 | 주구조 | 주용도 | 연면적 (㎡) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
|-------|-----------|----------|-------------------------------------|---------|----|------------|----|
| 2 | 읍내동 361-4 | 철근콘크리트구조 | 위험물저장시설 (주유소), 제2종 근린생활시설 (수리점,사무소) | 277.64 | 2층 | 1994.12.15 | - |

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상 기계기구 개요

| 일련 번호 | 명칭 및 규격 | 수량 | 식별번호 | 제조업체 | 제작일자 (취득일자) | 비고 |
|----------|---|----|------|--------------|----------------|------|
| 1 | 저장탱크 - 휘발유 30KL 1식 - 경유 31KL 2식 - 등유 32KL 1식 | 4식 | - | 미상 | 미상 | - |
| 2 | 4복식주유기 명칭: SM2000 모델명: SG 2244 | 1식 | - | 미상 | 미상 | 소재불명 |
| 3 | 복식주유기 명칭: 고정식저속연료유미터 모델명: SG3921 | 1식 | - | 미상 | 미상 | 소재불명 |
| 4 | 복식주유기 명칭: 고정식저속연료유미터 모델명: SG3921 | 1식 | - | 미상 | 미상 | 소재불명 |
| 5 | 단식주유기 명칭: 고정식저속연료유미터 모델명: S1942 | 1식 | - | 주식회사 소모정공 | 2006.03 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 17일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 09월 15일 ~ 2025년 09월 17일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

7. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상물건 토지는 지구단위계획구역(대전산업단지재생사업지구)에 포함되는 토지로서, 현황 자연녹지지역에서 일반공업지역으로 용도지역이 변경됨에따라 추후 공공기여에 대한 부분이 해소될시, 일반공업지역의 건폐율, 용적률로 건축개발이 가능한것으로 탐문 조사되었으므로, 이를 감안하여 평가하였으니 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 대상물건 기계기구 일련번호(1)~(8)은 구조 및 규격, 형식 등 제반현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 일부는 제작년도 등이 불분명하여 감가수정은 관찰감가를 병용하였는바, 경매진행시 정상 작동여부 및 수량, 동일성 등에 대한 재확인이 요망됨.
- ④ 대상물건의 기계기구 목록 중 일련번호(2)~(4)은 기준시점 현재 소재불명으로 평가 외 하였는바, 추후 경매진행시 참고 요망됨.
- ⑤ 대상물건의 기계기구 목록 중 (6)~(8)은 '공장 및 광업재단 저당법 제6조' 목록상 등재되어 있지 않으나, 현황 사용 중인 기계기구로서, 제시외 기계기구로 평가하였으니, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 대상물건 기계기구 목록 중 일련번호(5)는 '공장 및 광업재단 저당법 제6조' 목록상 고정식저속연료유미터로 표시되어있지만, 현황 명판 상 고정식고속연료유미터로 되어있고 그 밖의 사양은 일치하므로 추후 경매 진행시 재확인이 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ⑦ 대상물건 일련번호(1,2) 토지·건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 미등기 제시외 건물[후첨 “지적 및 건물개황도 기호(ㄱ)~(ㄷ)”, “사진용지”참조]은 개략적으로 실측하고 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가를 병용하였는바, 추후 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부에 대한 확인이 요망됨.
- ⑧ 대상물건 일련번호(2) 건물 중 1층 일부 ‘캐노피(41.6㎡)’이 등기전부증명서상 등재되어있지 않아 본 명령서상에는 제외되었으므로 물적 사항의 기준이 되는 일반건축물대장상으로 면적 표기하여 제시외 건물로 평가하였으니, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑨ 대상물건 토지 일련번호(1)은 ‘토지·건물 감정평가명세표’ 비교란에 제시외 건물의 소재로 인한 토지의 사용 수익 및 소유권 행사 등 제한의 정도를 감안한 토지단가를 별도 표기하였는바, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑩ 대상물건 건물 일련번호(2)는 현장 조사시 폐문 부재로서, 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가능하여 이용상태 및 내부구조, 위치확인 등은 건축물현황도상 내용을 기준으로 참작하여 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있음.
- ⑪ 대상물건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도 등에 의한 개략적인 목측에 의하여 확인하였는바, 정확한 위치 및 지적경계는 측량 등 필요한 조치가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가실무기준

630 기계기구류

1.3 기계기구류의 감정평가방법

- ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터의 도입기계기구류를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

1.3.1 재조달원가의 산정

1.3.1.1 국산기계기구류의 재조달원가

국산기계기구류의 재조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되, 명칭 및 규격이 같은 물건인 경우에도 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격의 차이가 있는 경우에는 이를 고려한다.

1.3.1.2 도입기계기구류의 재조달원가

- ① 도입기계기구류의 재조달원가는 수입가격에 적정한 부대비용을 포함한 금액으로 한다. 다만, 수입시차가 상당하여 이 방법에 따라 산정된 재조달원가가 부적정하다고 판단될 때에는 대상물건과 제작자·형식·성능 등이 같거나 비슷한 물건의 최근 수입가격에 적정한 부대비용을 더한 금액으로 한다.
- ② 제1항의 방법에 따라 재조달원가를 산정하는 것이 불합리하거나 불가능한 경우에는 같은 제작국의 동종 기계기구류로서 가치형성요인이 비슷한 물건의 최근 수입가격 또는 해당 기계기구류의 도입 당시 수입가격등을 기준으로 추정된 수입가격에 적정한 부대비용을 더하여 산정할 수 있다

1.3.2 감가수정

- ① 기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 정률법으로 감가수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 정액법 또는 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
- ② 내용연수는 경제적 내용연수로 한다.
- ③ 장래보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용·수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래 사용가능한 기간으로 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|----------|---|------------|---|------------|---|---------------|---|------------------------|
| 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | × | 시점 수정 | × | 지역요인 비교 | × | 개별요인 비교 | × | 그 밖의 요인 보정 | = | 대상토지의 평가단가 (원/㎡) |
|------------------------|---|----------|---|------------|---|------------|---|---------------|---|------------------------|

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|--------------|----|-----------|----------|----------|----------|-----------|---------------|----|
| A | 읍내동 435-2 | 대 | 479 | 일반공업 | 주상용 | 광대한면 | 사다리 평지 | 660,800 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

| 비교 표준지 | 시 군 구 (산 정 기 간) | 용도지역 | 시점수정치 | 비고 |
|-----------|---------------------------------------|------|---------------------|---|
| A | 대전광역시 대덕구 (2025.01.01~ 2025.09.17) | 공업 | 0.465% (1.00465) | 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.387 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.050 $(1 + 0.00387) * (1 + 0.00050 * 48/31) \approx 1.00465$ |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|-----------------|--------------------|-------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 철도전용인입선, 전용부두 | | |
| 환경 조건 | 공급 및 처리시설의 상태 | 동력자원 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 공업용수 | | |
| | | 공장배수 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 형상 등 | 면적 | 1.03 | 대상물건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열등하나, 접면도로 상태 등에서 우등함. |
| | | 형상 | | |
| | | 고저 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| | | 기타 규제 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누 계 | | | 1.030 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 평가 면적(㎡) | 용도지역 이용상황 | 형상지세 도로조건 | 평가목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 개별지가 (원/㎡) |
|-----|------------|--------|----------|-----------|-------------|------|------------|------------|------------|
| (1) | 읍내동 4**-** | 대 | 3,109 | 일반공업 공업용 | 사다리 평지 중로한면 | 담보 | 2024.04.12 | 1,340,000 | 636,600 |
| (2) | 대화동 2**-** | 주유소 용지 | 348 | 일반공업 공업기타 | 사다리 평지 중로한면 | 시가참고 | 2024.06.04 | 1,520,000 | 586,000 |
| (3) | 읍내동 4**-* | 공장용지 | 693 | 일반공업 공업기타 | 사다리 평지 광대한면 | 담보 | 2024.08.16 | 1,750,000 | 602,300 |
| (4) | 읍내동 4**-** | 공장용지 | 331 | 일반공업 공업용 | 사다리 평지 광대소각 | 법원경매 | 2025.01.31 | 1,830,000 | 655,800 |

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 건물면적 | 용도지역 이용상황 | 형상지세 도로조건 | 거래시점 사용승인일 | 실거래가액 | 사례단가 개별지가 |
|----|---|----|-------------------|--------------|--------------------|--------------------------|---------------|----------------------|
| #1 | 대화동 2**-** | 대 | 1,900 2,013.52 | 일반공업 공업용 | 가장형 평지 세로(가) | 2022.05.10 2014.12.24 | 3,300,000,000 | 1,231,202 532,100 |
| 비고 | <토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조 공장 ■ 토지 추정단가 : $[(3,300,000,000\text{원} - (550,000\text{원}/\text{m}^2 \times 30/40 \times 1639.02\text{m}^2 + 950,000\text{원}/\text{m}^2 \times 40/50 \times 374.5\text{m}^2)) / 1,900\text{m}^2] \approx 1,231,202\text{원}/\text{m}^2$ | | | | | | | |

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (4)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 평가 면적(㎡) | 용도지역 이용상황 | 형상지세 도로조건 | 평가목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 비교 표준지 |
|-----|------------|------|----------|-----------|-------------|------|------------|------------|--------|
| (4) | 읍내동 4**-** | 공장용지 | 331 | 일반공업 공업용 | 사다리 평지 광대소각 | 법원경매 | 2025.01.31 | 1,830,000 | A |

나. 사례 기준 비교표준지 가격

| 비교표준지 기호 | 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 시점수정 | 일반 요인 | 지역 요인 | 개별 요인 | 사례기준가격 (①, 원/㎡) |
|----------|---|------------|---------|-------|-------|-------|-----------------|
| A | (4) | 1,830,000 | 1.00357 | 1.000 | 1.000 | 1.141 | 2,095,484 |
| 시점수정 | 대전광역시 대덕구 (2025.01.31~2025.09.17) 공업지역 지가변동률 적용함. | | | | | | |
| 일반요인 | 사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함. | | | | | | |
| 지역요인 | 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함. | | | | | | |
| 개별요인 | 비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성) 및 획지조건(형상) 등에서 우등함. | | | | | | |
| | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계치 |
| | 1.00 | 1.13 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.141 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

| 비교표준지 기호 | 2025.01.01 기준 공시지가 | 시점수정 | 기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡) |
|-------------|-----------------------|---------|----------------------------|
| A | 660,800 | 1.00465 | 663,873 |

라. 가격 격차율 산정

| 비교표준지 기호 | 사례 기호 | 사례 기준 비교표준지 가격(①) | 기준시점의 비교표준지 가격(②) | 가격격차율 (=①/②) |
|-------------|----------|----------------------|----------------------|-----------------|
| A | (4) | 2,095,484 | 663,873 | 3.156 |

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 표준지 기호 | 보정 내용 | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|--------|--|----------------|
| A | 산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함. | 3.15 |

7) 토지단가 결정

| 일련 번호 | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|------------------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 660,800 | 1.00465 | 1.000 | 1.030 | 3.15 | 2,153,935 | 2,150,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 소재지 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 비고 |
|----------|-----------|-------------|-------------|---------------|------------------------|----|
| 1 | 읍내동 361-4 | 1,084 | 1,084 | 2,150,000 | 2,330,600,000 | - |
| 합 계 | | 1,084 | 1,084 | - | 2,330,600,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{토지 단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 건물면적 | 용도지역 이용상황 | 형상지세 도로조건 | 거래시점 사용승인일 | 실거래가액 | 사례단가 개별지가 |
|----|---|----|-------------------|--------------|--------------------|--------------------------|---------------|----------------------|
| #1 | 대화동 2**-** | 대 | 1,900 2,013.52 | 일반공업 공업용지 | 가장형 평지 세로(가) | 2022.05.10 2014.12.24 | 3,300,000,000 | 1,231,202 532,100 |
| 의견 | <토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조 공장 ■ 토지 추정단가 : $[(3,300,000,000\text{원} - (550,000\text{원}/\text{㎡} \times 30/40 \times 1639.02\text{㎡} + 950,000\text{원}/\text{㎡} \times 40/50 \times 374.5\text{㎡})) / 1,900\text{㎡}] = 1,231,202\text{원}/\text{㎡}$ | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

| | |
|--------|---|
| 의견 | 비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음. |
| 사정 보정치 | 1.00 |

4) 시점수정

| 사례 | 기간 | 지가변동률(%) | 시점수정치 | 비고 |
|----|-----------------------|----------|---------|------------------|
| #1 | 2022.05.10~2025.09.17 | 3.102 | 1.03102 | 대전광역시 대덕구 '공업지역' |

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 의견 | 대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함. |
| 일반요인 비교치 | 1.000 |

(2) 지역요인 비교

| | |
|----------|-------------------------------|
| 의견 | 대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 비교내용 |
|--------|-----------------|--------------------|-------|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장 | 1.25 | 대상물건은 거래사례 대비 가로의 폭 및 계통 및 연속성 등에서 우등함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.30 | 대상물건은 거래사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우등함. |
| | | 철도전용인입선, 전용부두 | | |
| 환경 조건 | 공급 및 처리시설의 상태 | 동력자원 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 공업용수 | | |
| | | 공장배수 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지 조건 | 면적, 형상 등 | 면적 | 1.05 | 대상물건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 우등함. |
| | | 형상 | | |
| | | 고저 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 규제의 정도 | | |
| | | 기타 규제 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 상호 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누 계 | | | 1.706 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

| 일련 번호 | 비교 사례 | 일반요인 (①) | 지역요인 (②) | 개별요인 (③) | 가치형성요인 (①×②×③) |
|----------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| 1 | #1 | 1.000 | 1.000 | 1.706 | 1.706 |

6) 토지단가 결정

| 일련 번호 | 비교 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|----------|---------------|-------|---------|--------|---------------|---------------|
| 1 | #1 | 1,231,202 | 1.000 | 1.03102 | 1.706 | 2,165,586 | 2,170,000 |

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 소재지 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) | 비고 |
|----------|-----------|-------------|-------------|---------------|------------------------|----|
| 1 | 읍내동 361-4 | 1,084 | 1,084 | 2,170,000 | 2,352,280,000 | |
| 합 계 | | 1,084 | 1,084 | - | 2,363,120,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

| 일련 번호 | 소재지 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) |
|----------|-----------|---------------------|---------------------|
| 1 | 읍내동 361-4 | 2,330,600,000 | 2,363,120,000 |
| 합 계 | | 2,330,600,000 | 2,363,120,000 |

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

| 일련 번호 | 소재지 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 토지 감정평가액(원) | 비고 |
|----------|-----------|-------------|-------------|---------------|---------------|----|
| 1 | 읍내동 361-4 | 1,084 | 1,084 | 2,150,000 | 2,330,600,000 | - |
| 합 계 | | 1,084 | 1,084 | - | 2,330,600,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|----------|-----------------|---------------|----|-----------|---------------|
| 15-1-5-1 | 주유소 | 철근콘크리트조/슬래브지붕 | 3 | 1,327,000 | 45 (40~50) |
| 15-1-5-2 | 주유소캐노피 (부착형) | 철근콘크리트조/슬래브지붕 | 4 | 751,000 | 45 (40~50) |

※ 출처 : 한국부동산원 2024년 건물신축단가표

2) 부대설비 보정단가 검토

| 일련 번호 | 난방설비 | 냉방설비 | 위생 및 급배수설비 | 소방설비 | 승강기설비 | 도시가스 설비 | 기타설비 |
|----------|-------------------------|------|---------------|------|-------|------------|------|
| 2 | — | — | ○ | — | — | — | — |
| | 보정단가 (원/㎡) 재조달원가에 포함 | | | | | | |

※ 출처 :

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참조하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

| 일련 번호 | 층 | 주용도 | 주구조 | 경제적 내용연수 | 재조달원가 (원/㎡) |
|----------|----|-----|------------|-------------|----------------|
| 2 | 1층 | 수리점 | 연와조/스라브 | 45 | 750,000 |
| | 1층 | 주유소 | 철근콘크리트/스라브 | 50 | 1,250,000 |
| | 2층 | 사무소 | 철근콘크리트/스라브 | 50 | 1,250,000 |

2. 건물단가 산출 및 결정

| 일련 번호 | 층 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 경제적 내용연수 | 실제 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존 가치율 | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----|-----|----------------|-------------|------------|------------|-----------|---------------|
| 2 | 1층 | 수리점 | 750,000 | 45 | 30 | 30 | 15/45 | 250,000 |
| | 1층 | 주유소 | 1,250,000 | 50 | 30 | 30 | 20/50 | 500,000 |
| | 2층 | 사무소 | 1,250,000 | 50 | 30 | 30 | 20/50 | 500,000 |

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액

| 구 분 | | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|-----|----|-------------|-------------|---------------|--------------|-----|
| 2 | 1층 | 56 | 56 | 250,000 | 14,000,000 | - |
| | 1층 | 98 | 98 | 500,000 | 49,000,000 | - |
| | 2층 | 82.04 | 82.04 | 500,000 | 41,020,000 | - |
| 합 계 | | 236.04 | 236.04 | - | 104,020,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 기계기구 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 동종 업종 유사물건의 대표 내용연수 검토

| 분류기호 | 설비의 종류 | 내용연수 (대표 내용연수) | 표준산업분류 |
|------|------------------------|-------------------|--------|
| 1-4 | 철판탱크(Steel Plate Tank) | 15 | - |

※ 출처 : 한국부동산원 유형고정자산 내용연수표

2) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상물건의 재조달원가는 대상 물건의 취득가액 및 한국부동산원 발행 ‘동산시가조사표’, (사)한국물가협회 물가자료에서 대상 물건과 동종 또는 규격, 성능이 유사한 기계기구 및 구축물의 가격수준을 참고하고 생산자물가상승률과 기계가격 보정치수, 부대설비, 설치비 등을 종합 감안하여 결정하였음.

기계기구 및 구축물의 경제성과 효용성을 유지하는 기간인 경제적 내용연수는 한국부동산원 발행 ‘유형고정자산 내용연수표’상 동종 업종 유사물건의 대표 내용연수를 참고하고, 대상물건의 특성 등을 감안하여 해당 내용연수 범위 내에서 결정하였음.

| 일련 번호 | 명칭 및 규격 | 수량 | 식별번호 | 제조업체 | 제작일자 (취득일자) | 비고 |
|----------|---|----|------|--------------|----------------|------|
| 1 | 저장탱크 - 휘발유 30KL 1식 - 경유 31KL 2식 - 등유 32KL 1식 | 4식 | - | 미상 | 미상 | - |
| 2 | 4복식주유기 명칭: SM2000 | 1식 | - | 미상 | 미상 | 소재불명 |
| 3 | 복식주유기 모델명: SG3921 | 1식 | - | 미상 | 미상 | 소재불명 |
| 4 | 복식주유기 모델명: SG3921 | 1식 | - | 미상 | 미상 | 소재불명 |
| 5 | 단식주유기 모델명: S1942 | 1식 | - | 주식회사 소모정공 | 2006.03 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기계기구단가 산출 및 결정

1) 감가수정 및 잔존 가치율 결정

(1) 개요

감가수정이란 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가(Physical Depreciation), 기능적 감가(Functional Depreciation), 경제적 감가(Economical Depreciation)를 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 의미함. 감가수정의 방법으로는 내용연수법(정액법, 정률법, 상환기금법), 관찰감가법 등이 있음.

(2) 잔존 가치율표(정률법, 최종 잔존율: 10% 기준)

| 유효 경과연수(년) | 경제적 내용연수(년) | | |
|------------|-------------|-------|-------|
| | 5 | 10 | 15 |
| 1 | 0.631 | 0.794 | 0.858 |
| 2 | 0.398 | 0.631 | 0.736 |
| 3 | 0.251 | 0.501 | 0.631 |
| 4 | 0.158 | 0.398 | 0.541 |
| 5 | 0.100 | 0.316 | 0.464 |
| 6 | - | 0.251 | 0.398 |
| 7 | - | 0.200 | 0.341 |
| 8 | - | 0.158 | 0.293 |
| 9 | - | 0.126 | 0.251 |
| 10 | - | 0.100 | 0.215 |
| 11 | - | - | 0.185 |
| 12 | - | - | 0.158 |
| 13 | - | - | 0.136 |
| 14 | - | - | 0.117 |
| 15 | - | - | 0.100 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 잔존 가치율 결정

잔존 가치율은 대상물건의 특성, 「감정평가 실무기준」등을 고려하여 정률법을 적용하였으며, 최종 잔존율은 재조달원가의 10%를 적용하였음.

| 대상물건 기호 | 명칭 및 규격 | 경제적 내용연수 | 실제 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존 가치율 |
|------------|---|-------------|------------|------------|-----------|
| 1 | 저장탱크 - 휘발유 30KL 1식 - 경유 31KL 2식 - 등유 32KL 1식 | 15 | 6 | 6 | 0.251 |
| 2 | 4복식주유기 명칭: SM2000 | 15 | - | - | - |
| 3 | 복식주유기 모델명: SG3921 | 15 | - | - | - |
| 4 | 복식주유기 모델명: SG3921 | 15 | - | - | - |
| 5 | 단식주유기 모델명: S1942 | 15 | 6 | 6 | 0.251 |

2) 기계기구 적용단가 산출 및 결정

| 대상물건 기호 | 명칭 및 규격 | 재조달원가 (원/식) | 경제적 내용연수 | 실제 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존 가치율 | 적용단가 (원/식) |
|------------|---|----------------|-------------|------------|------------|-----------|---------------|
| 1 | 저장탱크 - 휘발유 30KL 1식 - 경유 31KL 2식 - 등유 32KL 1식 | 75,000,000 | 15 | 6 | 6 | 0.251 | 18,820,000 |
| 2 | 4복식주유기 명칭: SM2000 | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 복식주유기 모델명: SG3921 | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 복식주유기 모델명: SG3921 | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 단식주유기 모델명: S1942 | 5,000,000 | 15 | 6 | 6 | 0.251 | 1,250,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기계기구 감정평가액

| 대상물건 기호 | 적용단가(원/식) | 수량(식) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|------------|------------|-----------|-------------------|----------|
| 1 | 18,820,000 | 4식 | 18,820,000 | 일괄 |
| 2 | - | - | - | 소재불명 |
| 3 | - | - | - | 소재불명 |
| 4 | - | - | - | 소재불명 |
| 5 | 1,250,000 | 1식 | 1,250,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | - | 5식 | 20,070,000 | - |

※ 제시외 기계기구

- 잔존 가치율 결정

| 대상물건 기호 | 명칭 및 규격 | 경제적 내용연수 | 실제 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존 가치율 |
|------------|-----------------------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| 6 | 4복식주유기 SM 2000 모델명: SG 2243 | 15 | 6 | 6 | 0.251 |
| 7 | 복식주유기 SM 2000 모델명: SG 3942 | 15 | 6 | 6 | 0.251 |
| 8 | 복식주유기 SM 20000 SG 3943 | 15 | 6 | 6 | 0.251 |

대상물건에 소재하는 제시외 기계기구의 감가수정은 제반 현상을 고려하여 관찰감가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 제시외 기계기구 적용단가 산출 및 결정

| 대상물건 기호 | 명칭 및 규격 | 제조달원가 (원/식) | 경제적 내용연수 | 실제 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존 가치율 | 적용단가 (원/식) |
|------------|-----------------------------------|----------------|-------------|------------|------------|-----------|---------------|
| 6 | 4복식주유기 SM 2000 모델명: SG 2243 | 10,000,000 | 15 | 6 | 6 | 0.251 | 2,510,000 |
| 7 | 복식주유기 SM 2000 모델명: SG 3942 | 8,000,000 | 15 | 6 | 6 | 0.251 | 2,000,000 |
| 8 | 복식주유기 SM 20000 SG 3943 | 8,000,000 | 15 | 6 | 6 | 0.251 | 2,000,000 |

- 제시외 기계기구 감정평가액

| 대상물건 기호 | 적용단가(원/식) | 수량(식) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|------------|-----------|-------|-----------|------|
| 6 | 2,510,000 | 1식 | 2,510,000 | 관찰감가 |
| 7 | 2,000,000 | 1식 | 2,000,000 | 관찰감가 |
| 8 | 2,000,000 | 1식 | 2,000,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | - | 3식 | 6,510,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 제시외 건물

| 일련번호 | 층 | 용도 | 구조 및 용도 | 사정면적(㎡) | 금액(원) | 비 고 |
|------------|---|-----|---------------------|-------------|-------------------|------|
| ㉠ | 1 | 캐노피 | 철근콘크리트구조 기타지붕 단층 | 41.6 | 12,480,000 | 관찰감가 |
| ㉡ | 1 | 창고 | 벽체이용 철판지붕 단층 | 9 | 500,000 | 관찰감가 |
| ㉢ | 1 | 창고 | 파이프조 철판지붕 단층 | 12 | 300,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | | | - | 62.6 | 13,280,000 | - |

※ 대상물건에 소재하는 제시외 건물의 감가수정은 제반 현상을 고려하여 관찰감가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

| 구 분 | 감정평가액(원) | 비 고 |
|------------|----------------------|----------|
| 토 지 | 2,330,600,000 | - |
| 건 물 | 104,020,000 | - |
| 기계기구 | 20,070,000 | - |
| 제시외 기계기구 | 6,510,000 | - |
| 제시외 건물 | 13,280,000 | - |
| 합 계 | 2,474,480,000 | - |

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지.건물감정평가명세표

[기준시점 : 2025-09-17]

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|--|---------------|---|--|----------|----------|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 대전광역시 대덕구 읍내동 | 361-4 | 대 | 일반공업지역 | 1,084 | 1,084 | 2,150,000 (2,112,000) | 2,330,600,000 (2,289,408,000) | 제시외건물 소재감안단가 |
| 2 | 동소 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 아리랑로 152 | 361-4 위 지상 | 위험물 저장시설 (주유소) ,제2종 근린생활 시설 (수리점 ,사무소) | 철근콘크리트조 아스팔트 싱글 지붕 2층 1층 | 98 | 98 | 500,000 | 49,000,000 | 1,250,000 x 20/50 주유소 |
| | | | | 1층 | 56 | 56 | 250,000 | 14,000,000 | 750,000 x 15/45 수리점 연와조스라브 |
| | | | | 2층 | 82.04 | 82.04 | 500,000 | 41,020,000 | 1,250,000 x 20/50 사무소 |
| (가) | 동소 | 361-4 위 지상 | 캐노피 | 철근콘크리트 구조 기타지붕 단층 | (41.6) | 41.6 | 300,000 | 12,480,000 | 일반건축물 대장 기준 관찰감가 |
| (나) | 동소 | " | 창고 | 벽체이용 철판지붕 단층 | (9) | 9 | - | 500,000 | 관찰감가 |
| (다) | 동소 | " | 창고 | 파이프조 철판지붕 단층 | (12) | 12 | - | 300,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩2,447,900,000.- | |
| 이 | | | | | 하 | 여 | 백 | | |

기계기구 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-09-17]

| 기호 | 명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량 | 제 작 자 제작번호 제조년월일 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----|--|------------------------|----|-----------|------------|-----------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 저장탱크 -휘발유 30KL,1 식 -경유 31KL,2식 -등유 32KL,1식 | 미상 | 4식 | 일괄 | 18,820,000 | 75,000,000 x 0.251(6/15) |
| 2 | 주유기 (1) 4복식주유기 명칭 : SM2000 모델명 : SG2244 사용연료: 휘발유 , 경유,등유 계량실출구지름 : 25 mm 호수길이 : 4.5 m 최소/최대유량 : 5-80 L/min 최소측정량 : 5 L 최소최대입력 : 0.10-0.27 Mpa 일련번호 : 11H0032, J1H0033 11H0048, J1S0049 | | 1식 | - | - | 소재불명 |
| 3 | 복식주유기 명칭 : 고정식 저속연료유미터 모델명 : SG3921 사용연료: 휘발유 , 경유 , 등유 계량실출구지름 : 25 mm 호수길이 : 4 m 최소/최대유량 : 5-40 L/min 최소측정량 : X 최소최대입력 : X 일련번호 : 07S0437,07S438 | | 1식 | - | - | 소재불명 |
| 4 | 복식주유기 명칭 : 고정식 저속연료유미터 모델명 : SG3921 사용연료: 휘발유 , 경유,등유 계량실출구지름 : 25 mm 호수길이 : 4 m 최소/최대유량 : 5-40 L/min 최소측정량 : X 최소최대입력 : X 일련번호 : 06S1762 , 06S1763 | | 1식 | - | - | 소재불명 |

기계기구 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-09-17]

| 기호 | 명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량 | 제 작 자 제작번호 제조년월일 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----|--|-------------------------|----|-----------|-----------|-----------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 5 | 단식주유기 명칭 : 고정식저속연료유미터 모델명 : S1942 사용연료: 경유,등유 계량실출구지름 : 25 mm 호수길이 : 4 m 최소/최대유량 : 5-80 L/min 최소측정량 : X 최소최대입력 : X 일련번호 : 06H0358 (제시외 기계기구) | 주식회사 소모정공 2006.03 | 1식 | - | 1,250,000 | 5,000,000 x 0.251(6/15) |
| 6 | 4복식주유기 주유기 : SM 2000 모델명 : SG 2243 사용연료: 경유 , 등유 계량실출구지름 : 25 mm 호수길이 : 4.5 m 최소/최대유량 : 5-80 L/min 최소측정량 : 5 L 최소최대입력 : X 입력범위 : 0.10 ~ 0.27 Mpa | 소모홀딩스앤 테크놀로지 2013 | 1식 | - | 2,510,000 | 10,000,000 x 0.251(6/15) |
| 7 | 복식주유기 주유기 : SM 2000 모델명 : SG 3942 사용연료: 경유,등유 계량실출구지름 : 25 mm 호수길이 : 4.5 m 최소/최대유량 : 5-80 L/min 최소측정량 : 5 L 최소최대입력 : X 입력범위 : 0.10 - 0.27 Mpa | 소모홀딩스앤 테크놀로지 2013 | 1식 | - | 2,000,000 | 8,000,000 x 0.251(6/15) |
| 8 | 복식주유기 주유기 : SM 2000 모델명 : SG 3943 사용연료: 휘발유, 경유 계량실출구지름 : 25 mm | 소모홀딩스앤 테크놀로지 2013 | 1식 | - | 2,000,000 | 8,000,000 x 0.251(6/15) |

기계기구 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-09-17]

| 기호 | 명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량 | 제 작 자 제작번호 제조년월일 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----|---|------------------------|----|-----------|---------------|-----|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| | 호수길이 : 4.5 m 최소/최대유량 : 5-80 L/min 최소측정량 : 5 L 최소최대입력 : X 입력범위 : 0.10 - 0.27 Mpa | | | | | |
| | 합 계 | | | | ₩26,580,000.- | |
| | | 이 하 여 백 | | | | |

토지감정평가요항표

| | | |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상태 | 6. 제시목록 외의 물건 | (임대관계 및 기타) |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 대덕구 읍내동 '회덕초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 산업단지 및 로변으로 각종 근린생활시설 등으로 형성되어있는 지대임.

2. 교통상황

대상물건까지 제 차량 진.출입이 가능하며, 남서측 인근에 간선도로 및 시내버스 승강장이 위치하여, 제반 교통상황은 무난시 됨.

3. 형태 및 이용상태

부정형 평지로서, '대(상업용 건부지)' 로 이용중임.

4. 인접 도로상태

서측으로 광대로, 북측으로 중로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

공업지역(2021-06-11), 도시지역, 일반공업지역(2021-06-11), 지구단위계획구역(대전산업단지 재생사업지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2021-06-11)(중로1-98)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재생사업지구(2016-08-17)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 일반산업단지(2016-08-17)<산업입지 및 개발에 관한 법률> 중점경관관리구역(2015-12-30)(대전산업단지 중점경관관리구역)임.

6. 제시목록 외의 물건

후면 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.

건물 감정평가요항표

| | | |
|-----------|-------------|--------------------------|
| 1. 건물의 구조 | 3. 설비내역 | 5. 공부와의 차이 |
| 2. 이용상태 | 4. 부합물 및 종물 | 6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 지상2층 건물로서,
외벽: 타일 및 페인팅 마감 등.
내벽: 몰탈 위 페인팅 및 인테리어 마감 등.
창호: 강화유리 마감 등.

2. 이용상태

기준시점 현재 주유소는 휴업 중이며, 1층 일부는 '사무소(상호명:삼일광장공인중개사)' 로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급.배수 설비 등이 구비되어있음.

4. 부합물 및 종물

일련번호(1,2): 대상물건 토지·건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 미등기 제시외 건물[별첨 '지적 및 건물개황도기호 (ㄱ)~(ㄷ)', '사진용지' 참조]은 개략적으로 실측하고 구조,사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리 상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 관찰감가를 병용하였음.

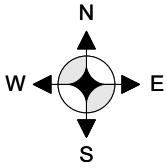
5. 공부와의 차이

-.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.

위 치 도



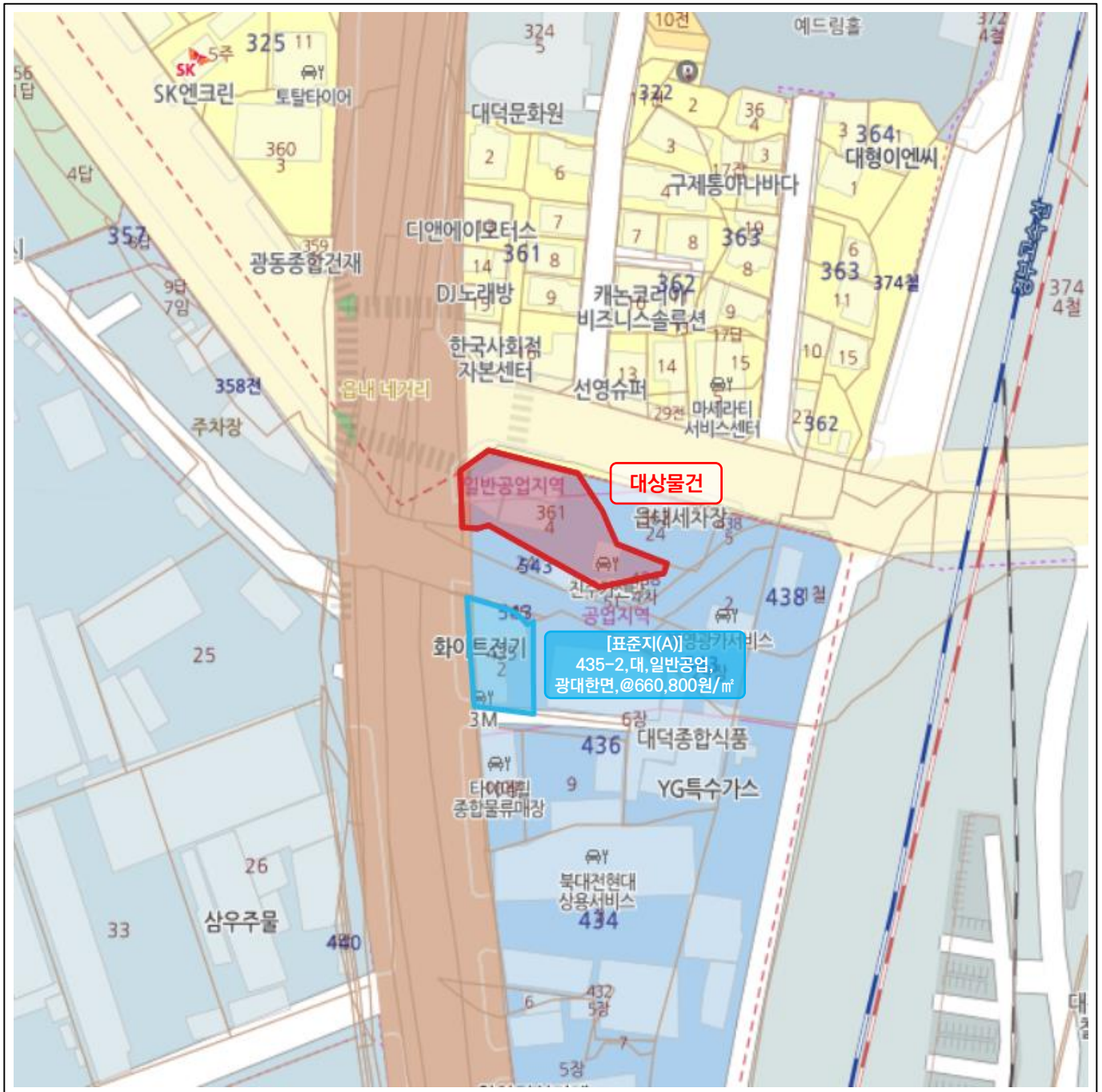
소재지 대전광역시 대덕구 읍내동 361-4



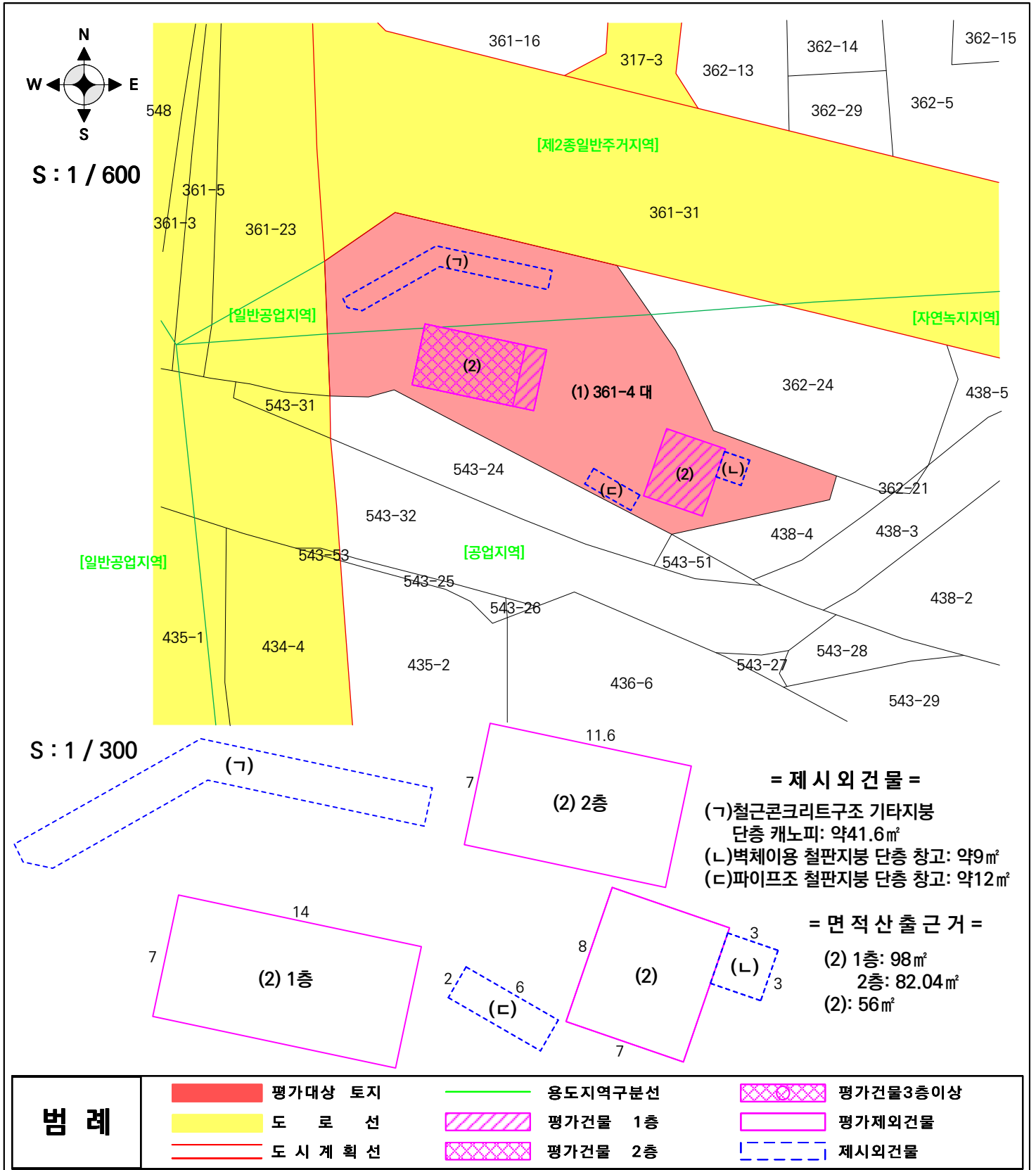
위 치 도



소재지 대전광역시 대덕구 읍내동 361-4



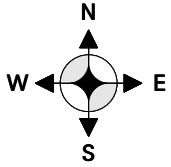
지적 및 건물개황도



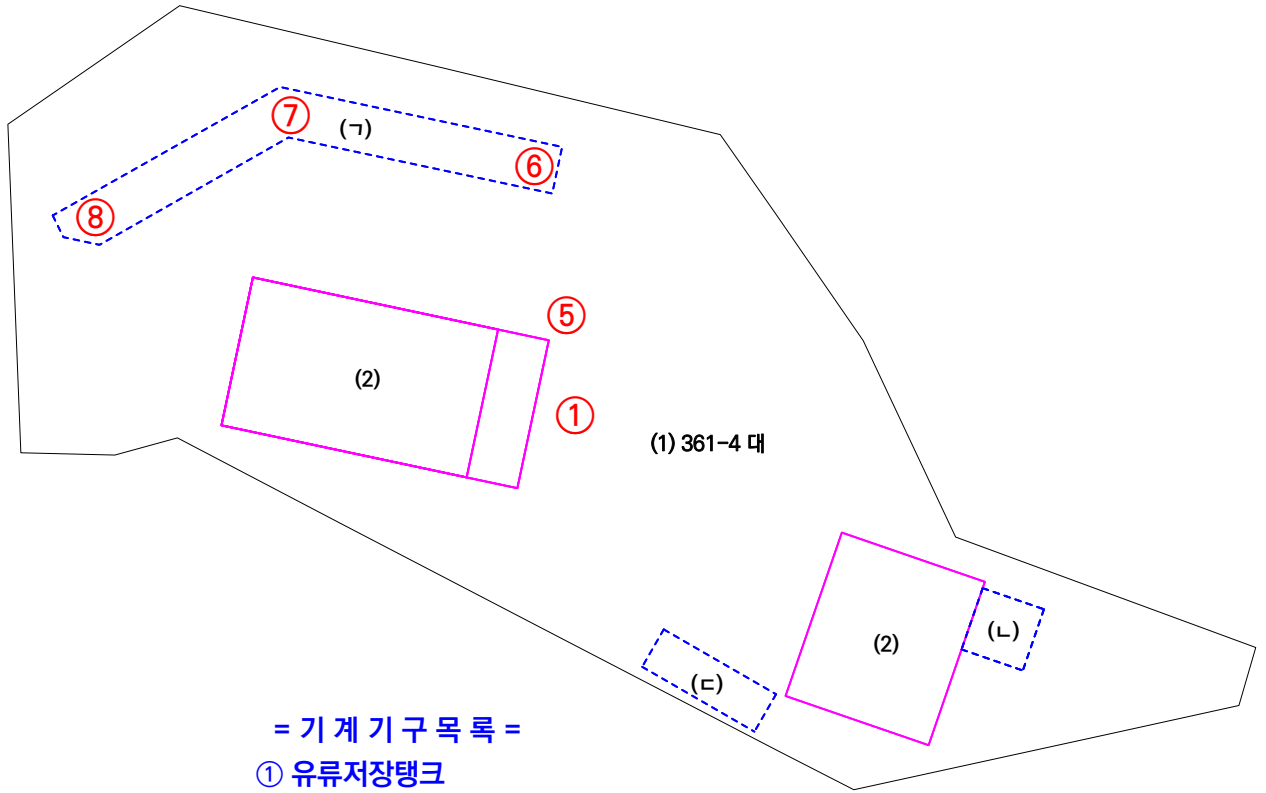
= 제시 외 건물 =
 (ㄱ)철근콘크리트구조 기타지붕
 단층 캐노피: 약41.6㎡
 (L)벽체이용 철판지붕 단층 창고: 약9㎡
 (ㄷ)파이프조 철판지붕 단층 창고: 약12㎡

= 면적 산출 근거 =
 (2) 1층: 98㎡
 2층: 82.04㎡
 (2): 56㎡

기계기구배치도



S : None.



= 기계기구목록 =

- ① 유류저장탱크
- ② 4복식주유기 - 소재불명
- ③ 복식주유기 - 소재불명
- ④ 복식주유기 - 소재불명
- ⑤ 단식주유기

= 제시외기계기구목록 =

- ⑥ 4복식주유기
- ⑦ 복식주유기
- ⑧ 복식주유기

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(1),(2) 】



【 대상물건 주위환경 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(2) 】



【 대상물건 일련번호(2) 1층 내부 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(2) 수리점 】



【 기계기구 일련번호(1) 】

사 진 용 지



【 기계기구 일련번호(5) 】



【 제시외 기계기구(6) 】

사 진 용 지



【 제시외 기계기구(7) 】



【 제시외 기계기구(8) 】

사 진 용 지



【 제시외 건물(ㄱ) 】



【 제시외 건물(ㄴ) 】

사 진 용 지



【 제시외 건물(ㄷ) 】

수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 925091001호

대전지방법원 경매4계 귀하

—금이백사십육만구천오백원정 (₩2,469,500.-)

1. 2025.09.09자로 의뢰하신 『이태원소유물건(2025타경3826)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

| 과목 | 금액 | 비고 |
|----------|--------------|----|
| 가. 평가수수료 | 1,899,667 | |
| 나. 여비 | 276,800 | |
| 토지조사비 | - | |
| 물건조사비 | 40,000 | |
| 공부발급비 | 3,100 | |
| 기타실비 | 26,000 | |
| 특별용역비 | - | |
| 소계 | 345,900 | |
| 합계 | 2,245,000 | |
| 부가가치세 | 224,500 | |
| 총계 | 2,469,500 | |
| 기납부착수금 | - | |
| 정산청구액 | ₩2,469,500.- | |

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (925091001) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★

하나,천안(충남지사) 604-009473-00104 예금주: (주)제일감정충남지사

(주) 제일 감정평가법인
충남지사장 김석필

(TEL : 041-553-7171 FAX : 041-553-7174)

[공급자(사업자)등록번호 : 312-85-23183]

수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 925091001호

대전지방법원 경매4계 귀하

—금이백사십육만구천오백원정 (₩2,469,500.-)

| 수수료산정기초가액 (감정평가액) | | 1.0배분 기초가액 | 1.5배분 기초가액 | 영업보상평가액 | | 총액 |
|-----------------------------|------------------|--|------------|----------|-----------|---------------|
| | | 2,474,480,000 | | | | 2,474,480,000 |
| 기초수수료 계산 평가액 | | 총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액 | | | | 2,474,480,000 |
| 기 초 수 수 료 | 기초가액(평가가액) | 적용가액 | 수수료율 | 적용 요율 | 산정금액 | |
| | 5천만원까지 | 50,000,000 | | | 250,000 | |
| | 5천만원초과 5억원까지 | 450,000,000 | X 1만분의11 | 1.0 | 495,000 | |
| | 5억원초과 10억원까지 | 500,000,000 | X 1만분의 9 | 1.0 | 450,000 | |
| | 10억원초과 50억원까지 | 1,474,480,000 | X 1만분의 8 | 1.0 | 1,179,584 | |
| | 50억원초과 100억원까지 | | | | | |
| | 100억원초과 500억원까지 | | | | | |
| | 500억원초과 1000억원까지 | | | | | |
| | 1000억원초과3000억원까지 | | | | | |
| | 3000억원초과6000억원까지 | | | | | |
| | 6000억원초과 1조원까지 | | | | | |
| | 1조원초과 | | | | | |
| 계 | | 2,474,480,000 | | 0.8 | 1,899,667 | |
| 1. 평 가 수 수 료 | 1.0배 | $(1,195,000 + 1,474,480,000 \times (8/10,000)) \times 0.8$ ≒1,899,667 | | | | 1,899,667 |
| | 1.5배 | | | | | |
| | 영업보상 | | | | | |
| | 소 계 | | | | | 1,899,667 |
| 2. 실 비 | 여비 | | | | | 276,800 |
| | 물건조사비 | 4동 x 10,000원 | | | | 40,000 |
| | 기타 | | | | | 29,100 |
| | 소 계 | | | | | 345,900 |
| 합 계 | | 1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사) | | | | 2,245,000 |
| 부가가치세 | | | | | | 224,500 |
| 총 계 | | 합 계 + 부가가치세 | | | | ₩2,469,500 |

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
충남지사장 김 석 필